

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Langenhorn 60

Archiv

6.9.88

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. N2/85 vom 1. Juli 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 1265) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Dezember 1985 und 20. November 1987 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 57, 1987 Seite 2261) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost auf der etwa 3.400 m<sup>2</sup> großen bisher unbebauten Fläche des Flurstücks 549 an der Straße Tweeltenbek geschaffen werden. Auf die Realisierung eines bisher hier vorgesehenen Altersheims kann wegen fehlenden Bedarfs verzichtet werden. Für die Wohnbebauung an den Straßen Eichenkamp und Tweeltenbek sowie für die Gemeinbedarfsflächen der St. Jürgen-Kirche am Eichenkamp, der Schule Stockflethweg und des Hauses der Jugend an der Straße Tweeltenbek sollen die Möglichkeiten für bauliche Entwicklungen im Rahmen einer der Umgebung angepaßten städtebaulichen Ordnung neu festgelegt werden.

4. Angaben zum Bestand

Das an der Straße Tweeltenbek liegende Flurstück 549 befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und wird zur Zeit als Bolzplatz genutzt. Das angrenzende städtische Flurstück 5568 ist mit einem ein- und zweigeschossigen Gebäude bebaut, das als Haus der Jugend und teilweise von einem Kindertagesheim genutzt wird; auf dem Grundstück sind darüber hinaus ein Kinderspielplatz und eine Stellplatzanlage vorhanden. An den Straßen Tweeltenbek und Eichenkamp stehen eingeschossige Einfamilienhäuser. Im Gebäude Tweeltenbek 19 (Flurstück 547) werden Räume im Sinne von § 13 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) freiberuflich durch einen Goldschmied genutzt. Am nördlichen Ende des Eichenkamps befindet sich ein Grundstück der St. Jürgen-Kirche, das

mit einem Kirchengebäude, einem Gemeindehaus und einem Pastoratsgebäude bebaut ist. Die am Stockflethweg vorhandene Schulfläche ist mit einem dreigeschossigen Kreuzbau, zwei eingeschossigen Pavillongebäuden, einer Turnhalle, einer Aula und einem Hausmeister- und Verwaltungsgebäude bebaut. Das eingeschossige Klassengebäude an der Süd-Ost-Ecke des Schulgrundstücks wird zur Zeit von den auf der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Einrichtungen genutzt. Im westlichen Bereich des Schulgeländes liegt eine etwa 4.500 m<sup>2</sup> große Rasenspielfläche.

Im Plangebiet sind erhaltenswerte Bäume und Knicks auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Für die Wohnbebauung an den Straßen Eichenkamp und Tweeltenbek wird mit der Festsetzung von reinem Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise und der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern eine am Bestand orientierte Ausweisung, die geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zuläßt, in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und die Geschoßflächenzahl von 0,3 lassen eine der gegenwärtigen Bestandssituation entsprechende, auf den Blockrand beschränkte bauliche Entwicklung zu. Durch die am Eichenkamp festgesetzte überbaubare Fläche von 20 m und die parallel zur Straße angeordnete Baugrenze wird insbesondere im vorderen Teilbereich der Grundstücke ein größerer Nutzungsspielraum angeboten sowie die zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtete Gebäudestellung berücksichtigt.

## 5.2 Gemeinbedarfsflächen

Der Bebauungsplatz setzt insgesamt vier Gemeinbedarfsflächen fest:

- Durch Festsetzung auf dem etwa 3 400 m<sup>2</sup> großen unbebauten Flurstück 549 mit der Zweckbestimmung "Ortsvermittlungsstelle" zugunsten der Deutschen Bundespost sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine fernmeldetechnische Einrichtung geschaffen werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 bei maximal zweigeschossiger Bebauung und die Festsetzung der überbaubaren Fläche berücksichtigen die Unterbringung eines Fernmeldedienstgebäudes und eines Dienstwohngebäudes ; Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung sind durch diese Baulichkeiten nicht zu erwarten. Der Abstand von der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie ist auf 12 m festgesetzt und damit von der vorderen Bauflucht der westlich angrenzenden Wohngebäude deutlich nach Norden zurückgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt den an der vorderen Grundstücksgrenze mit zwei erhaltenswerten großkronigen Eichen vorhandenen Knick , der durch die neu geplante Bebauung weitgehend unbeeinträchtigt bleiben soll. Die Durchbrechung des Knicks soll auf die Anlage einer Grundstückszufahrt mit der Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen beschränkt werden. Eine Verschattung durch die großkronigen Bäume ist aufgrund der zukünftigen Nutzung des Gebäudes durch technische Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung.

- Für das zwischen der Ortsvermittlungsstelle und dem Grünzug Bornbach liegende Haus der Jugend orientiert sich die Festsetzung der überbaubaren Fläche am gegenwärtigen Gebäudebestand. Dennoch ist auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 und der Geschoßflächenzahl von 0,4 bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen ein Spielraum für eine deutliche Baumassensteigerung über den Bestand hinaus gegeben. Die im vorderen Grundstücksbereich festgesetzte Bolzplatz-Nutzung bietet die Möglichkeit, die durch die Bebauung des benachbarten Flurstücks 549 entfallende Bolzfläche auf dem Flurstück 5568 neu herzurichten. Da die Gartenflächen der südlich der Straße Tweeltenbek vorhandenen Wohnbebauung durch ihre Südlage ausreichend geschützt sind, werden gesonderte Schutzmaßnahmen nicht erforderlich. Die im südlichen Teil des Bolzplatzes stehenden Bäume sollen erhalten bleiben.
  
- Die Festsetzungen der Baugrenzen auf der Gemeinbedarfsfläche "Kirche, Pastorat, Gemeindehaus" ist an den Gebäudebestand angelehnt und soll insbesondere die im nordwestlichen Bereich des Grundstücks vorgegebene Platzsituation mit dem raumbegrenzenden und dominierenden Kirchengebäude erhalten. Durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und einer Grund- und Geschoßflächenzahl von jeweils 0,4 ist eine bauliche Erweiterung über die vorhandene Bausubstanz hinaus möglich. Im Bereich des Kirchengebäudes ist eine Traufhöhe (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 37 m über NN (Normalnull) festgesetzt, da die Baukörperhöhe sich nicht über die Zahl der Vollgeschosse regeln läßt. Dieses Maß orientiert sich an der etwa 13 m über der Straßenebene liegenden vorhandenen Traufhöhe des Kirchturmes.

- Für die südlich Stockflethweg vorhandene Schule orientieren sich die Baugrenzen an der Lage der vorhandenen Gebäude; die Festsetzung der überbaubaren Fläche bleibt daher auf den östlichen Teil des Grundstücks beschränkt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 und der Geschoßflächenzahl von 0,3 sind auf Grund der bisher vollzogenen lockeren Bebauung noch erhebliche bauliche Erweiterungen möglich. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen im nördlichen Randbereich der Grundstücksfläche berücksichtigt das dreigeschossige Klassenkreuz-Gebäude und das hohe Gebäude der Aula. Eine dreigeschossige Bebauung stellt im Hinblick auf den im Straßenraum des Stockflethwegs vorhandenen dichten und optisch schützenden Knickbewuchs keine Beeinträchtigung der nördlich anschließenden Wohngebäude dar. Die überbaubare Fläche im östlichen Bereich des Klassenkreuzes ist in Anlehnung an die Baukörperform festgesetzt worden, um im Kreuzungsbereich des Stockflethwegs mit dem Grünzug am Pannsgraben das Schulgrundstück von Bebauung freizuhalten. Die im südlichen Teil des Schulgrundstücks erfolgte Festsetzung von zwei Vollgeschossen entspricht der sich anschließenden Höhenentwicklung auf den Gemeinbedarfsflächen an der Straße Tweeltenbek. Die im westlichen Bereich des Schulgrundstücks vorhandene Rasenspielfläche soll dauerhaft für den Schulsport erhalten bleiben und wird deshalb mit der Zweckbestimmung "Schulspielfläche" gesichert. Die vom Schulsportbetrieb ausgehenden Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbauflächen und des Kirchgrundstücks werden durch bereits vorhandene Schutzpflanzungen gemindert.

Zur Sicherung dieser Schutzfunktion entlang des spielfeldbegrenzenden Zauns wird in einer Breite von 5 m eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

### 5.3 Straßenverkehrsflächen

Für die Erschließung der Neubebauung am Tweeltenbek reichen die vorhandenen Straßenflächen aus, so daß keine zusätzlichen Verkehrsflächen erforderlich sind.

Zwischen dem Schulgelände und der Fahrbahn des Stockflethwegs befinden sich ein breiter Fußweg und ein dichter Knick; der Knick wird als Straßenbegleitgrün im Bereich der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt. Er trennt den Fußweg von der Fahrbahn und stellt eine Schutzfunktion für die etwa 6- bis 10-jährigen Schulkinder dar. Auch der entlang der Gemeinbedarfsflächen an der Straße Tweltenbek mit Bäumen vorhandene Knick stellt eine Abschirmung dar und soll, soweit er im Bereich der Straßenverkehrsfläche liegt, in seiner Funktion als Straßenbegleitgrün erhalten werden.

### 5.4 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Knicks und Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.5 Trinkwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Langenhorn. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Das Gebiet wird in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 322), festgesetzt. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen ergeben.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Langenhorn 5 vom 24. August 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 141) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 54 500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 6 600 m<sup>2</sup>, auf Gemeinbedarfsflächen etwa 39 400 m<sup>2</sup> (davon Schule etwa 28 100 m<sup>2</sup>, Kirche etwa 4 300 m<sup>2</sup>, Haus der Jugend etwa 3 600 m<sup>2</sup> und Ortsvermittlungsstelle neu etwa 3 400 m<sup>2</sup>).

Bei der Verwirklichung des Plans werden Kosten durch die Herrichtung des Bolzplatzes entstehen.



8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

